臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第56號

上　訴　人　臺東縣政府
法定代理人　饒慶鈴
訴訟代理人　林偉漢
　　劉秀真律師
被上訴人　林慧馨
訴訟代理人　王舒慧律師(法扶律師)

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國109年9月26日臺灣臺東地方法院109年度訴字第73號第一審判決提起上訴，本院於110年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法(下稱民訴法)第447條第1項第3、6款分別定有明文。又所謂「對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充」，係指當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法(包含事實、法律及證據上之爭點)，因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評價。所謂「如不許其提出顯失公平」，係指為公平正義之實現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許當事人提出之(本條立法理由參照)(最高法院104年度臺簡上字第29號、99年度臺再字第60

號判決參照)。

二、本件被上訴人於原審主張：上訴人逾期取得坐落臺東縣○○市○○段○○○○○號土地暨其上第00棟第0樓第0戶之集合住宅(下稱系爭集合住宅)之使用執照，且依兩造於民國108年1月23日所簽立臺東縣幸福住宅預售買賣契約書(下稱系爭買賣契約)約定，該逾期係屬可歸責於上訴人之事由，不得展延，爰解除系爭買賣契約，並訴請上訴人返還已給付之買賣價金及賠償違約金等語，然為上訴人所否認，並抗辯：系爭集合住宅因變更設計致延後完工，並非可歸責於其之事由，自應扣除該期間等語；嗣上訴人提起上訴，並於本院抗辯：因「工地現場遭第三人刻意破壞阻擾、以致於無法施工，得順延38日」及「例假日無法進行行政作業，取得使用執照又牽涉諸多其他行政機關或單位，並不可歸責於上訴人，但影響使用執照取得之進行，應符合系爭買賣契約第10條1項但書規定，請求順延234.5日」等語。經核上訴人上開抗辯固係新防禦方法，然係就原審所抗辯逾期非可歸責於其之事由等防禦方法之補充；況上訴人於原審行準備程序時，雖同意原審所為「系爭集合住宅因變更設計致延後完工是否可歸責於被告(即上訴人)？」爭點(見原審卷第178頁)，然若因嗣後取得如明正營造有限公司108年2月22日明正(108)甲發字第2019022203號函等新訴訟資料，亦顯難認其已捨棄該防禦方法之提出，則若不許其提出，限制上訴人所提上開訴訟資料，顯失公平，依前揭規定及說明，應予准許。被上訴人抗辯：上訴人上開防禦方法依民訴法第447條第1項本文規定，不得提出等語，尚非可採。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：

(一)伊與上訴人簽立系爭買賣契約購買系爭集合住宅1戶，契約總價款為新臺幣(下同)357萬元，伊已分別於108年3月6日、同年4月16日、同年6月18日繳交承購保證金10萬元、第1期款18萬4,200元、第2期款29萬1,300元，共計57萬5,500

元。系爭集合住宅之建築工程已於106年10月12日開工，依系爭買賣契約第10條第1項約定，上訴人應於開工後590日內取得使用執照，惟契約未明文約定扣除星期例假日、國定假日或其他休息日，故應採日曆天計算，是以，上訴人應於108年5月25日取得使用執照，卻遲至109年3月3日始取得使用執照。經伊函詢，上訴人以109年2月25日府建新字第10900233l6號函覆，伊始悉上訴人因變更設計(即增設全區界內圍牆、增設支撐水塔鋼構工程、施工數量、尺寸調整、門框嵌縫工程、窗框崁縫工程、修正水塔容量數量等項目)及天候因素，致展延取得使用執照。不論變更設計乃契約內容或設計未臻完備而需修正、增加，由上訴人主動通知施工廠商變更契約，抑或係施工廠商因上述原因無法依約施作或繼續施作恐有安全疑慮，而由廠商提出變更設計，均屬可歸責於上訴人之事由，上訴人自不應將因變更設計而增加之施工日計入展延期日。縱使變更設計非可歸責於上訴人，扣除無法施工之天候因素及住戶觀摩參訪58日與變更設計127日共185日，上訴人亦應於108年11月26日取得使用執照，足證上訴人確有違約之情事，爰依系爭買賣契約第10條及第24條第1項、第3項之約定，解除兩造間之買賣契約，訴請上訴人返還57萬5,500元及賠償總價款10%之違約金即35萬7,000元等語。並聲明：(1)上訴人應給付伊93萬2,500元；(2)伊願供擔保，請准宣告假執行。

(二)原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)系爭買賣契約第10條第1項之590日應指工作天，而非日曆天，倘採日曆天應於招標文件載明，若否，即為限期完工或工作天，且亦不因伊與廠商或伊與買受人間而為不同之認定，否則必會有逾期之情事，顯非合理，故本件契約之履約期限應扣除農曆春節、天候因素及住戶觀摩參訪等不能施工日共67日，再加計本件工程經歷2次變更設計因而增

加施工日共127日，期限應至109年8月23日屆期，且變更設計非可歸責於雙方當事人，從而，伊就系爭集合住宅業於109年3月3日取得使用執照並未逾期，被上訴人主張解除契約，請求返還價金及賠償違約金，實屬無據；縱採工作天計算，依勞動基準法關於一例一休之規定，每週只能以5日工作天計算，伊於109年3月3日取得使用執照亦未逾期，被上訴人自不得依系爭買賣契約第24條第1項解除契約；況被上訴人未依民法第254條規定催告伊限期履行，其解除契約亦非合法等語，資為抗辯。

(二)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，除為前述抗辯外，另以：伊依系爭買賣契約第10條第1項取得使用執照之順延約定，得順延之日數及取得使用執照期限如下：1、106年10月13日至同年月15日因大雨達科技部全球資訊網公告之標準，無法施工，不可歸責於伊之事由，自得順延3日。2、107年12月21日至108年1月27日工地現場遭協力廠商拆除臨時水電設施，並以貨櫃阻擋工區大門、工區遭惡意上鎖、逕行將工區內臨時施工架、施工架防塵網、臨時圍籬拆除、乙工區大門遭撞壞脫離等破壞搶奪，非可歸責於伊之事由，自得順延38日。3、例假日無法進行行政作業(收發文)，取得使用執照又牽涉諸多行政機關單位，合於系爭買賣契約第10條第1項但書約定，自得順延234.5日。4、第一次變更設計議定與決標，因係配合台電圖審結果配電場位移而起，自得順延18日；第二次變更設計議定與決標，係為新增門窗塞水路等係為增加防水，並為安全增築界內圍牆，自得順延109日。縱認被上訴人得請求解除系爭買賣契約，請求伊返還57萬5,500元及賠償總價款10%之違約金即35萬7,000元，然被上訴人請求賠償「房地總價額」百分之十之違約金亦屬過高，請依民法第252條規定減至相當數額等語，並聲明：(1)原判決廢棄；(2)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(3)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項(見本院卷第228、229、279、334頁)：

(一)被上訴人於108年1月23日與上訴人簽立系爭買賣契約購買系爭集合住宅1戶，契約總價款為357萬元。價款明細為(1)承購保證金之應付金額10萬元、(2)第1期款(即一樓樓板勘驗完成)之應付金額21萬4,200元、(3)第2期款(即四樓樓板勘驗完成)之應付金額32萬1,300元、(4)第3期款(即取得使用執照)之應付金額53萬5,500元、(5)第4期款(即尾款或金融機構貸款撥款日)之應付金額249萬9,000元，已繳之承購保證金，於1、2、3期價款中分次扣除3萬、3萬、4萬元，此有系爭買賣契約暨附件一、二為證。

(二)被上訴人已分別於108年3月6日、同年4月16日、同年6月18日繳交承購保證金10萬元、第1期款18萬4,200元、第2期款29萬1,300元，共計57萬5,500元。

(三)依系爭買賣契約第10條開工及取得使用執照期限之約定：「一、本預售屋之建築工程已於民國106年10月12日開工，開工後590日內取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變或天候等不可抗力之事由，致賣方不能施工者。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生者。(三)依採購法辦理工程採購所產生之延後決標或完工日延後，確非可歸責於賣方者。二、賣方如逾前款期限未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本契約第24條違約之處罰規定處理。」；系爭買賣契約第24條違約之處罰之約定：「一、賣方違反『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。....三、買方依第1款或第2款解除本契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」惟契約並未載明履約期限究以工作天或日曆天為計算。

(四)兩造同意因天候因素、住戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工日共計67日應予扣除。

(五)兩造同意第一期變更設計增加天數為18日、第二期加增天數為109日，共計127日。

四、本院之判斷：

(一)系爭買賣契約第10條第1項所定之「開工後590日內取得使用執照」係指何意？該590日是指工作天，抑或日曆天？

1、按一般營建工程應完工期限之約定，有所謂工作天與日曆天之分。所謂日曆天，係指應自某一定期日至另一定期日所歷經之天數作為應完工期限者而言，約定工期按日曆天計算者，本已將天候、假日等不能施工之因素預估其中，除契約另有約定或不可抗力等因素外，雨天、星期例假及國定假日，均應包含在內，不得任意主張扣除或延長工期；所謂工作天，則係指自開工之日起算，扣除國定假日、星期例假日、颱風、降雨量達一定標準之雨天或變更設計尚未獲准前之不工作或無法工作之實際能工作天數，作為應完工期間而言(最高法院73年度臺上字第3196號、87年度臺上字第1285號、90年度臺上字第1749號、102年度臺上字第6號、103年度臺上字第1088號判決，71年3月13日司法院第一期司法業務研究會研討結論參照)。

2、經查：

(1)系爭買賣契約第10條第1項本文約明上訴人應於開工後590日內取得使用執照，同條項但書第(一)款記載「...但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)有因天災地變或天候等不可抗力之事由，致賣方不能施工者。」顯見所約定之「590日」遇有天災地變或天候等不可抗力之事由，而影響正常工作之進行，另以契約約定即該條項但書第(一)款予以順延「590日」，而與前揭一般營建工程應完工期限之約定「日曆天」之概念相符。

(2)又經比較前揭「日曆天」與「工作天」之概念，以「日曆天」計算工期，除另有約定或不可抗力等因素外，雨

天、星期例假及國定假日，均應包含在內，不得任意主張扣除或延長工期，而以「工作天」計算工期，星期例假日、國定假日或其他休息日，或不可歸責而無法工作之天數均不計算在工期之內，係工地能實際工作之天數，「工作天」之概念顯係從事工作之人所使用，與一般人計算天數常利用之「日曆天」概念有別，自應載明「工作天」之文義及意旨於契約中，方有前揭「工作天」概念中以工地能實際工作之天數計算工期之效力；況第10條第1項之590日若係指「工作日」，何以本項但書未將星期例假日、國定假日或其他休息日訂明在內？參以上訴人為辦理本件幸福住宅政策之政府機關，與一般購買系爭集合住宅之民眾，在工程及法律專業已具較高優勢，當理解日曆天與工作天計算方式之不同，其就可能影響施工之變數列入考量，而預先擬定定型化契約條款，進而計算完工及取得使用執照日數「590日」，當理解「日曆天」與「工作天」計算方式之不同，其就可能影響施工之變數列入考量，而預先擬定定型化契約條款，進而計算完工及取得使用執照日數「590日」，進而對一般大眾銷售簽約，則上訴人未將「工作天」之工期計算方式載入定型化之系爭買賣契約中，自應以一般人常利用之日曆連續計算之「日曆天」計算，較合於兩造簽訂系爭買賣契約之真意。

(3)況上訴人與訴外人明正營造有限公司間就系爭集合住宅建築工程之承攬契約已明文約定係540天「日曆天」計算(見原審卷第205至206頁)，則就同一住宅之上訴人與承攬商間承攬契約及上訴人與被上訴人間買賣契約之約定，日數分別約定為540日及590日之前提，依社會一般通念尚難認二者約定計算工期之方式不同，更徵顯系爭買賣契約所約明取得使用執照期限係採「日曆天」計算方式。

(4)綜上，系爭買賣契約雖未明文約定為「日曆天」計算方

式，惟依前揭說明，仍應以「日曆天」為計算方式，符合當事人之真意。上訴人抗辯：系爭買賣契約取得使用執照期限應為「工作天」計算方式等語，尚非可採。

(二)上訴人依系爭買賣契約第10條第1項但書得主張「開工後590日內取得使用執照」順延之期間為何？

1、兩造於原審行準備程序時，均同意因天候因素、住戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工日共計67日應予扣除(見原審卷第176頁)，被上訴人嗣於原審言詞辯論期日雖改稱僅同意扣除23.5天等語(見原審卷第202頁)，惟於本院行準備程序時復再同意上開因素致無法施工日共計67日應予扣除(見本院卷第228、229、279、334頁)，是依兩造不爭執事項，上訴人取得使用執照期間應順延67日。

2、上訴人主張：106年10月13日至同年月15日因下雨達到無法施工，而屬不可歸責上訴人之事由，得順延3日等語。然查：

(1)按當事人於準備程序在受命法官前積極而明確表示不爭執，性質上為民訴法第279條第1項規定之自認。當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認事實相反之認定(最高法院110年度臺上字第282號判決參照)。

(2)查上訴人上開主張，固提出明正營造公司之建築物施工日誌及豪(大)雨雨量分級定義修正對照表及其警戒事項說明(見本院卷第140至143頁)，然與其於原審所主張因「天候因素」致無法施工，係指「雨天」乙節(見原審卷第84至86頁)相同，則上訴人於原審及本院行準備程序均明確表示就前揭不爭執事項(四)「兩造同意『因天候因素』、住戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工日共計67日應予扣除」(見原審卷第178頁，本院卷第229、334頁)，依前揭說明，上訴人應係對上開「天候因素」與住

戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工日共計67日應予扣除之事項為自認，則其在未經合法撤銷自認前，再為上開主張，本院自難採憑。

3、上訴人主張：107年12月21日至108年1月27日工地現場遭第三人刻意破壞、阻擾，以致影響施工，得順延38日等語。然查：

(1)按「債務人就其故意或過失之行為，應負責任。」「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。」民法第220條第1項、第224條分別定有明文。

(2)上訴人上開主張，並提出前揭明正營造公司函文及現場照片等(見本院卷第144至149頁)，固堪信為真實。惟明正營造公司係系爭集合住宅之承攬廠商，對於上訴人依系爭買賣契約第10條第1項約定「開工後590日內取得使用執照」之履約，可認係上訴人之履行輔助人；又細繹上開函文及照片所示「工區臨時電表遭人拆除，工區無法施工」、「工區大門被鎖，無法進入施工」、「工區電線、電纜相關材料被竊」、「臨時水井被破壞，無法施工」、「工區大門遭貨櫃阻擋，無法進入工區施工」、「施工架遭強行拆除」、「工區圍籬及大門遭人破壞」、「臺電掛錶送電，臨時電復原完成」等，其不能施工原因，均與系爭買賣契約第10條第1項但書第(一)款所載「因天災地變或天候等不可抗力之事由」不符；又上開不能施工事由，不論明正營造公司有無交付工地現場予協力廠商，均係明正營造公司在監督、管理工地上，有疏失之情，或未盡與協力廠商間協調以避免糾紛發生，致影響施工，顯屬可歸責於明正營造公司之事由，則在上訴人依系爭買賣契約對被上訴人履約方面，依民法第224條前段規定，上訴人亦應負同一責任，自難認合於同條項但書第(二)(三)款所載非可歸責於上訴人之事由。是上訴人主張順延38日等語，尚非可採。

4、上訴人主張：例假日無法進行行政作業(如收發文等)，取得使用執照又牽涉諸多行政機關及單位，並不可歸責於伊，但影響使用執照取得之進行，合於系爭買賣契約第10條第1項但書，得順延234.5日等語，然查：系爭買賣契約所載「開工後590日內取得使用執照」既係採日曆連續計算之日曆天計算工期，而非以扣除國定假日、星期例假日等不工作或無法工作之實際能工作天數之工作天計算工期，則上訴人於上開期間中如遇有週休二日例假日、公務機關休息日，甚或其所稱有關升降設備竣工檢查而與中華民國昇降設備安全檢查協會之審查及往來函文期間(見本院卷第239、240頁)等，自均不得扣除；況上訴人所稱向臺東縣政府消防局申請消防安全設備圖說、臺東縣政府建管處等申請使用執照，均為上訴人之內部單位，所需時間、流程及該等機關依法應休息之時間，均知之甚詳，顯見上訴人擬定定型化之系爭買賣契約時即已考量在內，難認非可歸責於其之事由，與系爭買賣契約第10條第1項但書約定不符。則其主張順延234.5日等語，亦非可採。

5、上訴人主張：第一次變更設計議定與決標，係因係配合臺電圖審結果配電場位移而起，得順延18日，第二次變更設計議定與決標，為新增門窗塞水路及門框崁縫工項，係為增加防水，並為安全增築界內圍牆，仍屬不可歸責於伊之事由，得順延109日等語，經查：

(1)有關第一次變更設計部分：

依兩造不爭執之上訴人與明正營造公司所簽訂之系爭集合住宅工程第一次變更設計議定書第七條履約期限記載：「本工程案第一次變更設計議定契約後，因本次主要配合台電圖審結果配電場位移、臨時用電設施、增加污水處理設施包覆結構體及防水工項。故本案履約期限增加18日曆天」(見本院卷第150至152頁)，顯見第一次變更設計之原因並非出於上訴人及明正營造公司，而係第三人台電公司，自難認係可歸責於上訴人之事由。是上

訴人主張得順延18日，合於系爭買賣契約第10條第1項但書第(二)款所約定「其他非可歸責於賣方之事由發生者」，上訴人取得使用執照期間應順延18日。

(2)有關第二次變更設計部分：

I、依兩造不爭執之上訴人與明正營造公司所簽訂之系爭集合住宅工程第二次變更設計議定書，系爭集合住宅第二次變更設計，主要內容為鋼筋依拉力強度重新分別列出、新增鋼構工程、新增門窗塞水路及門框崁縫工項、新增界內圍牆、新修水塔容量及數量等，並增加履約期限109日曆天(見本院卷第154至156頁)，並有上訴人所提出之現場照片在卷可憑(見本院卷第94至98、215至221頁)，此次變更設計有關「鋼筋依拉力強度重新分別列出」及「新增鋼構工程」，顯為增強建物主體結構，而有關「新增界內圍牆」等其他工程，顯為阻絕住宅外在之人及動物之入侵(見本院卷第215、216頁照片)、強化住宅內之居住品質，係基於系爭集合住宅住戶之住居、出入、生活安全而為，則上訴人主張第二次變更設計係出於安全考量，尚非無稽。又依工程採購契約範本第7條第(三)項記載「工程延期：1、履約期限內，有下列情形之一(且非可歸責於廠商)，致影響進度網圖要徑作業之進行，而需要展延工期者...(4)因辦理變更設計或增加工程數量或項目。」(見原審卷第35頁)，可徵在工程實務上，辦理變更設計，致影響進度網圖要徑作業之進行，確屬展延工期事由，而此次變更設計內容為增強建物主體結構、阻絕住宅外之人及動物之入侵、強化住宅內之居住品質，顯會影響要徑作業之進行，則上訴人依工程採購契約範本第7條第(三)項記載，以及依系爭買賣契約第10條第1項但書第3款依採購法辦理工程採購所產生之完工日延後約定，主張此次變更設計係非可歸責於其之事由等語，尚非無據。

II、又被上訴人於109年7月19日辦理驗屋時，依兩造所不爭

執之驗屋檢查事項表，所載缺失為「臥室房門第二間臥房門開關不順」、「廁所門主臥室廁所門開關不順(卡卡的)」、「臥室壁角收尾有縫隙(第1間)」、「臥室開關邊收尾不好」、「浴室門邊磁磚縫不乾淨」、「陽台牆面易剝落」、「馬桶有用過痕跡要清潔」(見本院卷第99頁)，均非關於建物主體結構、出入及住居安全等瑕疵，嗣經上訴人依上開驗屋檢查事項表，改善上開缺失，有其所提出現場照片附卷可證(見本院卷第100至106頁)，由上情以觀，被上訴人於上訴人於109年3月3日取得使用執照後，先後驗屋，並於指出前述瑕疵後，旋由上訴人改善缺失，可徵被上訴人對於上訴人此次變更設計並未爭執，則此次變更設計是否確屬可歸責於上訴人之事由所致，實非無疑。是上訴人主張得順延109日，合於系爭買賣契約第10條第1項但書第(二)(三)款約定「其他非可歸責於賣方之事由發生者」，上訴人取得使用執照期間應順延109日。

III、至上訴人聲請傳喚鍾昇遠建築師，以證明並無被上訴人所抗辯之設計缺漏等語，然本院業已認定上訴人之第一、二次變更設計，均應順延取得使用執照期限如上，是上訴人所為聲請，核無必要，附此敘明。

(三)上訴人就系爭集合住宅於109年3月3日取得使用執照，是否違反系爭買賣契約之取得使用執照期限之約定？被上訴人依系爭買賣契約第10條第2項、第24條第1項之約定解除契約，並依第24條第3項約定，請求上訴人返還57萬5,500元及賠償35萬7,000元之違約金，是否有理由？

1、系爭集合住宅於106年10月12日開工，上訴人依系爭買賣契約第10條第1項約定，應於開工後590日曆天內取得使用執照，而兩造同意因天候因素、住戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工日共計67日應予扣除，且系爭集合住宅第一、二次變更設計係非可歸責於上訴人之事由，應分別再順延18日、109日，是上訴人應於開工後784日(計算式：590

＋67＋18＋109＝784)內取得使用執照，即上訴人應於108年12月5日前(含當日)取得使用執照，然上訴人於109年3月3日方取得使用執照，已遲延天數為88日，但尚未「逾期三個月」。

2、上訴人取得使用執照雖已遲延88日，尚未逾期3個月，顯與系爭買賣契約第10條第2項後段不符，自難依第24條所載解除本契約，以及解除契約後之退還房地價款及賠償房地總價款10%之違約金等規定相符。則被上訴人主張上訴人逾期3個月始取得使用執照，尚非可採。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第10條第1項但書約定，因天候因素、住戶觀摩參訪、農曆春節所致之無法施工，以及非可歸責於其之系爭集合住宅第一、二次變更設計，其取得使用執照期限自開工後590日順延至784日，其於109年3月3日取得使用執照時，固已遲延88日，然尚未逾3個月，上訴人依系爭買賣契約第10條第2項、第24條第1項約定，解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第24條第3項約定，請求退還已繳房地價款，以及賠償房地總價款10%之違約金等，自無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　15　　日

民事庭　審判長法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　秦巧穎